

苏州新区高新技术产业股份有限公司

2012 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	苏州高新	股票代码	600736
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	缪凯	宋才俊	
电话	(0512) 68096283	(0512) 68072571	
传真	(0512) 68099281	(0512) 68099281	
电子信箱	miao.k@c-snd.com	song.cj@c-snd.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2012 年(末)	2011 年(末)	本年(末)比上年 (末)增减 (%)	2010 年(末)	
				调整后	调整前
总资产	18,167,398,276.87	15,579,788,517.39	16.61	13,946,143,980.09	13,888,615,636.11
归属于上市公司股东的净资产	3,250,383,420.08	3,086,514,253.47	5.31	2,870,699,700.21	2,863,057,621.43
经营活动产生的现金流量净额	-264,702,588.95	-1,464,280,407.09	81.92	-1,208,366,060.23	-1,167,102,419.35
营业收入	2,771,128,375.82	2,971,754,839.06	-6.75	4,866,752,028.52	4,844,659,732.11
归属于上市公司股东的净利润	182,849,292.25	258,092,997.68	-29.15	317,618,600.00	313,020,464.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,110,634.59	252,746,135.08	-34.28	301,673,395.70	301,673,395.70
加权平均净资产收益率 (%)	5.78	8.64	减少 2.86 个百分点	11.43	11.46
基本每股收益 (元 / 股)	0.1728	0.2440	-29.18	0.3603	0.3551
稀释每股收益 (元 / 股)	0.1728	0.2440	-29.18	0.3603	0.3551

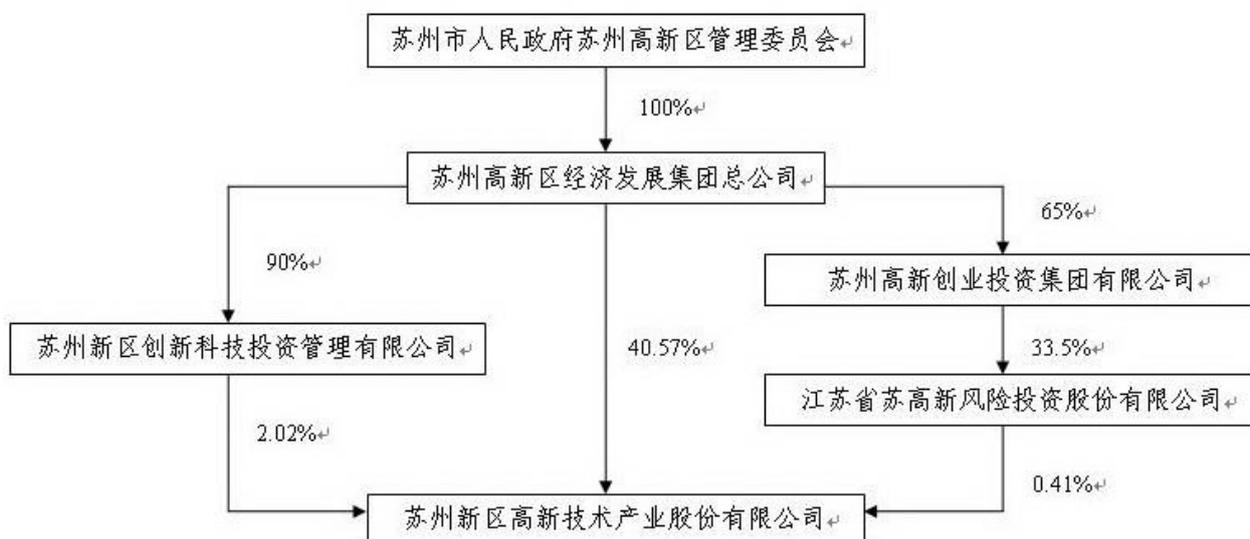
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	94,828	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	96,592		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
苏州高新区经济发展集团总公司	国有法人	40.57	429,135,017	0	质押 214,567,508
苏州新区创新科技投资管理有限公司	国有法人	2.02	21,420,000	0	无

中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金	未知	0.74	7,806,472	0	未知
苏州市苏州新区乐星工商实业公司	未知	0.58	6,160,537	0	未知
苏州创元投资发展（集团）有限公司	未知	0.50	5,255,686	0	未知
中国工商银行—博时精选股票证券投资基金	未知	0.49	5,222,069	0	未知
江苏省苏高新风险投资股份有限公司	未知	0.41	4,320,000	0	未知
谢仁国	未知	0.30	3,152,530	0	未知
李锡光	未知	0.22	2,357,300	0	未知
黄学明	未知	0.21	2,238,354	0	未知
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前十名股东中，苏高新集团直接持有苏州新区创新科技投资管理有限公司 90% 的股份，并间接持有江苏省苏高新风险投资股份有限公司 21.775% 股份，系关联公司；其它股东，公司未知其之间是否存在关联关系。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

（一）报告期内总体经营情况的讨论与分析

（1）总体经营情况回顾

2012 年，公司在房地产行业调整、银行信贷结构调整的经营环境下，结合市场变化和企业经营实际，实施战略调整。2012 年全年公司实现主营业务收入 27.71 亿元，比去年同期下降 6.75%；利润总额 2.96 亿元，实现归属母公司净利润 1.83 亿元，分别比去年同期下降 33.99%，29.15%。

（2）房地产业

公司全年各类房地产项目施工面积 204.30 万平方米，同比降低 12.43%；其中商品房 140.68 万平方米，同比降低 6.71%，持有型物业 28.66 万平方米，代建项目 34.96 万平方米。全年新开工面积 74.10 万

平方米，其中商品房 59.40 万平方米、持有型物业 14.35 万平方米。

公司加速刚需住宅的推盘力度，下半年普通住宅新推面积为 16.80 万平方米。全年商品房预售面积完成 23.36 万平方米，实现预售收入 19.62 亿元，同比分别增长 8.71%、4.05%。

公司继续加大商业地产的开发力度，加快持有型商业物业的建设步伐。首个大型持有型商业物业“天都商贸中心”内两大主力店“美罗商城”及“日本泉屋百货”已经开业，开始为公司贡献营业收入。高新商旅与金鹰商贸公司合作的“苏州高新金鹰商业广场”处于前期建设准备阶段。

公司通过市场竞拍新增徐州项目第三块地，新增商业开发建筑面积 15 万平方米。截止报告期末，徐州项目已获得地块地产部分规划可售面积 48.20 万平方米，其中住宅 30.57 万平米，商业 17.63 万平方米。

截止报告期末，公司在售、在建、拟建项目建筑面积 244.78 万平方米；其中，住宅 201.76 万平方米，商业 43.02 万平方米。

(3) 基础设施开发与经营

公司基础设施经营业主要以水务、热电、物流为代表，污水公司全年完成污水处理量 5,309 万吨，同比增长 2.55%，实现营业收入 9,859 万元。公司参股的苏州华能热电、苏州高新物流分别实现净利润 3,675 万元、1,080 万元。公司基础设施开发主要为动迁房建设及代建业务，报告期内代建项目施工面积 34.96 万平方米，主要有科技大厦二期、马涧一期、学府中学、康佳项目以及白马涧项目等，全年实现代建管理费收入 1,928.79 万元。

(4) 旅游业

报告期内公司确定以同比例增资方式对苏州乐园实施 1 亿元增资。2012 年苏州乐园旗下旅游项目共接待游客 225 万人次，同比增长 7%，完成营业收入 2.7 亿元，同比增长 8%。继向湿地公园输送管理后，2012 年苏州乐园继续推进管理输出，受托区内白马涧生态园风景区的运营管理。公司积极尝试五大世界等旅游资源与旗下酒店进行联合营销模式。高新商旅首个酒店项目清山酒店 2012 年全年营收 2,276 万元，目前正加紧酒店的二期规划建设；狮山广场一期五星级酒店工程顺利推进，预计 2013 年下半年营业；由苏州乐园投资、法国雅高酒店管理集团管理的两家宜必思经济型酒店（浒关店、乐园店）开业运营，大同路苏迪宾馆筹备开工建设。

2012 年 7 月，徐州加勒比水上世界顺利开园，夏季入园客流 28 万人次，实现总收入 2,280 万元，儿童世界已进入建设阶段，将于 2013 年 9 月份开园，欢乐世界也在加紧设备选型和建设准备。

(二) 公司发展战略及定位

2012 年，公司以“做城市优秀综合运营商”为发展战略目标，整合优势产业资源，加快推进综合开发运营模式，在组合扩张的发展模式上，徐州彭城欢乐世界项目进展顺利，公司获取了低成本、大规模、

高质量的土地资源储备，项目综合开发的起点也跃升到新的水平。公司将深入研究政府需求和市场、政策环境的变化，依托自身优势，不断探索商业模式的成功复制和综合开发模式再突破。

2013 年，行业竞争将更加激烈，顺应竞争形势寻找发展机遇是公司实现跨越发展的关键。为此，公司管理层认为应从以下几方面入手：

1、坚持主业发展。按照政策引导方向，公司进一步强化房地产主业实力，立足于满足市场刚性需求，在重点做好一定量普通住宅土地资源储备基础上，适度做好改善性住宅、商业地产及高端项目的资源储备以备中长期扩张需要。

2、促进转型升级。以转型促发展，谋扩张，紧密围绕房地产业态转型，由房地产单纯住宅开发向包括住宅、商业、酒店及服务的地产业综合经营迈进；通过旅游整合，继续实施旅游产品升级换代，由单纯乐园门票经营向包括旅游服务延伸、旅游经营模式更新复制最终使旅游产业成为公司一大主导产业；积极强化公司独特的地产异地扩张方式，在规模化、低成本扩张上再添新成果。

3、寻找新增长点。深化产业结构的合理布局，实施相关多元化战略，积极研究标杆企业成功模式，结合公司经营特点大力培育新的产业领域、新的发展模式、新的开发策略，通过内部存量资源整合和外部资源获取挖掘新的增量，创造新的发展空间。

（三）2013 年经营计划

2013 年，公司继续推动产业组合扩张的发展模式，加速开发项目周转，进一步强化文化旅游及酒店服务产业。2013 年，公司各类房地产项目施工面积达 246 万平方米，其中商品房 161 万平方米，经营性物业 32 万平方米，代建项目 53 万平方米。其中全年计划新开工面积 76 万平方米，新开工面积中商品房 67 万平方米，重点开工项目主要有新港吴江天城花园二号地 8 万平方米、新港天之运花园二期 18 万平方米、新创苏地 2011-B-81 商业地块 5.5 万平方米、永新镇湖苏里 4.9 万平方米、永新大成郡三期 7.7 万平方米，清山酒店二期 1.5 万平方米、徐州置地一期地块 23 万平方米。2013 年，公司预计将完成房地产销售面积 34 万平方米，实现 32 亿元预售收入，2013 年重点销售项目主要为大河山二期、宝带熙岸、天之运花园、名仕花园、天城花园、秀郡、大成郡以及徐州置地项目。

针对公司 2013 年度经营计划，公司将做好以下几个方面工作：

1、做好战略调整。与千亿房企的规模化发展相比，公司将在“房地产+相关产业”的细分市场上寻找公司未来发展空间。一是继续提升做城市化综合运营商的能力。加大商业地产及旅游项目的培育，发挥“地产+旅游”、“住宅+商业”、“地产+基础设施业”等相关产业的协同效益，在区域内精耕细作，为跨区域的综合开发培育可复制的商业模式。二是逐渐提升非地产业务的比例，实施相关多元化战略。做强做大旅游产业规模，借助旅游业的扩展大力培育酒店业的经营实力，以旅游带动服务业的增值收入。三是在确保公司直接股权投资规模基础上，充分利用好融联基金创投平台，使公司股权投资业对公司的

业绩形成可持续稳定的贡献。

2、专注产品策略，强化品牌建设。建立以消费者为主导的产品理念，从建房卖房转向服务转型、从传统的产品营销向技术科研转型。在产品类型上，高端住宅注重消化，普通住宅加快供应，抓住城中村改造大力发展的机遇，完成好动迁房和代建项目的建设任务，借助参与土地一级开发积极储备资源。在产品品质上，在不断提升功能品质、舒适度、居住环境的同时建立公司标准化产品体系，针对不同地域、不同客户进行模块化开发，以降低开发成本。提升集团总部在地产主业战略定位、设计、成本控制以及项目后评估上的统领作用，以打造苏州高新地产品牌。在施工工艺上，响应国家对节能减排、环境保护的要求，做绿色生态住宅。

3、强化公司运营能力，向管理要效益。公司将进一步提升内控能力，强化公司全面内部控制的执行力，从满足监管的层面上升到真正融入公司的各项业务管理之中。在公司内部实施精细化管理，全员控制财务成本、建安成本以及管理成本。提高土地周转率从而加快资产周转率。加大融资创新力度，推进资产证券化、信托、私募债及中期票据等融资方式，积极研究与房地产基金领域的战略合作，减轻公司拿地资金负担，拓宽公司融资途径。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

1、与上年度相比本年度新增合并单位 1 家，原因为：本年度公司子公司苏州高新（徐州）投资发展有限公司新设 1 家子公司苏州高新（徐州）文化商业发展有限公司。

2、与上年度相比本年度减少合并单位 1 家，原因为：本年度孙公司苏州新港天都商业发展有限公司已予以清算并完成工商及税务注销登记。